



## JUSTIITSMINISTEERIUM

Olavi Järve  
Advokaadibüroo Kaire Aus  
olavi.jarve@austalu.ee

Teie 15.03.2024  
Meie 13.06.2024 nr 10-4/2732-2

### Vastus

Pöördusite Justiitsministeeriumi poole kirjaga, milles esitasite küsimused kaasomandi lõpetamise ja asja jagamise ning kaasomandis oleva asja kasutuskorra kehtivuse kohta. Justiitsministeeriumi nimel vabandan, et Teie kirjale on vastuse andmine viibinud.

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ([MSVS](#)). Tulenevalt MSVS §-st 3 on Justiitsministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused). Õigusalaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õigusalaste selgituste andmisega on tegemist siis, kui selgitatakse konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust. Õigusabiga on tegemist siis, kui antakse konkreetsete eluliste asjaolude osas õiguslik hinnang. Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et MSVS-i alusel antud õigusalane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Selgitame, et asjaõigusseaduse ([AÕS](#)) § 77 lõike 2 järgne kaasomandi lõpetamise ja asja jagamise nõue lahendatakse kohtus hagimenetluses.<sup>1</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ([TsMS](#)) § 475 lõike 1 punkti 13 järgi on hagita asjaks korteriomandi ja kaasomandi asjad, mistõttu lahendatakse kaasomandis oleva asja kasutuskorraga seonduvad vaidlused hagita menetluses.<sup>2</sup> Hagimenetluses, kus lahendatakse kaasomandi lõpetamise ja asja jagamise nõue, määravad pooled vaidluse eseme ja menetluse käigu, kusjuures hagi menetletakse poolte esitatud asjaolude ja taotluste alusel, lähtudes nõudest (TsMS § 4 lõige 2, § 5 lõige 1).

Eelnevast lähtuvalt selgitame, et kohtusse esitatud kaasomandi lõpetamise ja asja jagamise nõude lõplik lahendus sõltub menetlusosalise poolt kohtule esitatud asjaoludest ning nõudest. Otsuse tegemisel kohaldab kohus õigust, lahendab vajalikud küsimused, lähtudes hagi lahendamise piiridest (TsMS § 436 lõige 7, § 438 lõige 1, § 439). Selgitame, et Justiitsministeerium ei saa anda tõlgendust võimaliku kohtumenetluse asjaoludest sõltuvale õiguslikule olukorrale ega saa anda õiguslikku hinnangut üksikjuhtumile, mis tugineb elulistele asjaoludele. Kuna Justiitsministeeriumil puudub seadusest tulenev pädevus õigusabi andmiseks, on Teie kirjale võimalik vastata selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

#### Kaasomandi lõpetamine ja asja jagamine korteriomanditeks

Esmalt selgitame, et AÕS § 77 lõige 2 sätestab muuhulgas, et juhul, kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisi suhtes, otsustab kohus hageja nõudel jagada asi kaasomanike vahel reaalosades. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ([Krts](#)) § 1 lõike 1 järgi on korteriomand eriomand hoone reaaloa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Riigikohtu praktika kinnitab, et kohus saab AÕS § 77

<sup>1</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26.04.2017 otsus asjas nr [3-2-1-14-17](#), punkt 21.

<sup>2</sup> Vt ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.11.2016 määrus asjas nr [3-2-1-87-16](#), punkt 14.

lõike 2 alusel lõpetada kaasomandi asjale, jagades selle korteriomanditeks.<sup>3</sup> Samuti on kinnisasja jagamist korteriomanditeks käsitletud ka asjaõigusseadus I kommenteeritud väljaandes.<sup>4</sup>

#### Kaasomandis oleva asja kasutuskord

Selgitame, et AÕS § 62 sätestab, et kinnistusraamatusse kantakse asjaõigused ja märked. Seda sätestab ka kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 23<sup>1</sup>. Kaasomandis oleva asja kasutuskord (AÕS § 72 lõige 1) on AÕS § 63 lõike 1 punkti 4 mõistes märges.<sup>5</sup> Selline märges kantakse kinnistusregistriosa kolmandasse jakku (KRS § 15 lõige 1 punkt 1).

KRS § 5<sup>1</sup> punktide 1 ja 3 järgi on kinnistuteks nii kinnisasi (maatükk) kui ka korteriomand. Oleme märkinud, et korteriomand on KrtS § 1 lõike 1 järgi eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Selgitame, et korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskirjas on märgitud, et korteriomandi aluseks on kinnisasja kaasomand, st korteriomand on kinnisasja kaasomanike õigussuhe. Korteriomandite loomisel eraldatakse kaasomanike kokkuleppega igale kaasomanikule teatud osa kaasomandis olevast hoonest, sellest tulenevalt võib eriomandit nimetada ka kaasomandist eraldatud omandiks.<sup>6</sup>

Kui kaasomandis olev asi jagada korteriomanditeks, avatakse KRS § 53 lõike 1 ja lõike 2<sup>1</sup> järgi korteriomandite kui kinnistute kohta uued registriosad, endine registriosa suletakse. Ka KrtS § 6 lõige 2 sätestab, et korteriomandite kinnistamisel avatakse igale korteriomandile kinnistusregistri iseseisev osa ja samal ajal suletakse kinnisasja senine registriosa asjaõigusseaduses ja kinnistusraamatuseaduses sätestatud korras. AÕS § 54 sätestab kinnisasjade ühendamise ja jagamise reeglid ning KRS § 56 sätestab regulatsiooni märges ülekandmise kohta. KRS § 56 lõige 1 sätestab, et kinnistu jagamisel jääb märges püsima endises registriosas ja kantakse üle ka uutesse registriosadesse. KRS § 56 lõige 2 sätestab, et kui märges käib kinnistu ühe osa kohta, kantakse see kinnistu jagamisel isiku nõusolekul, kelle kasuks märges tehti, ainult vastavasse registriosas.

Riigikohus on kohtupraktikas leidnud, et korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võivad korteriomandid korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-is sätestatust erinevalt juhul, kui nad sõlmivad vastava kokkuleppe (KrtS § 13 lg 1) ja selline kokkulepe eeldab kõikide korteriomandide sellekohast tahteavaldust. Seega võivad Riigikohtu sõnul korteriomandid sõlmida kokkuleppe, millega antakse korteriomandide ainuvaldusse mingid ruumid või kinnisasja muu osa (pind) ja seega tekib sellise ainuvalduse saanud korteriomandil valdusse saadud pinna osas erikasutusõigus KrtS § 14 mõttes.<sup>7</sup> Riigikohus on leidnud, et selline kokkulepe erikasutusõiguse kohta tuleb kajastada eriomandi sisuna kinnistusraamatus kõikide korteriomandite registriosade esimestes jagades.<sup>8</sup>

Kordame, et Justiitsministeerium ei saa anda tõlgendust võimaliku kohtumenetluse asjaoludest sõltuvalt õiguslikule olukorrale ega saa anda õiguslikku hinnangut üksikjuhtumile, mis tugineb elulistele asjaoludele. Kohtusse esitatud kaasomandi lõpetamise ja asja jagamise nõude lõplik lahendus sõltub menetlusosalise poolt kohtule esitatud asjaoludest ning kohtule esitatud nõudest.

#### Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ning teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 641 SE

Selgitame, et KrtS § 64<sup>1</sup> lisati eelnõusse „Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ning teiste seaduste muutmise seadus 641 SE“ teisel lugemisel. Palume vaadata eelnõu teise lugemise muudatusettepanekute loetelu, mis on kättesaadav Riigikogu veebilehel aadressil <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/40a1d4f1-2969-49d2-bcc7-5efb90f8a3b5/>. Eelnõu teise lugemise seletuskirjast nähtub, et eelnõu osas algatati üheksa muudatusettepanekut, kõik juhtivkomisjoni poolt.

<sup>3</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.12.2004 otsus asjas nr [3-2-1-143-04](#), punkt 18.

<sup>4</sup> Kõve, V. (koost. Varul, P. jt.). Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. AÕS § 54 kommentaar, punkt 3.3.1. Tallinn: Juura 2014.

<sup>5</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 08.11.2006 määrus asjas nr [3-2-1-97-06](#), punktid 21, 22.

<sup>6</sup> Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE). Seletuskiri, lk 14. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>.

<sup>7</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 07.12.2021 määrus asjas nr [2-19-5506](#), punkt 14.

<sup>8</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 07.12.2021 määrus asjas nr [2-19-5506](#), punkt 17.

KrtS § 64<sup>1</sup> muudatusettepanekut arutati 14.11.2022 ja 21.11.2022 toimunud Riigikogu õiguskomisjoni istungitel, kus valmistati ette eelnõu teist lugemist. Selle kohta saate täpsemat teavet samalt Riigikohtu veebilehelt aadressil <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/40a1d4f1-2969-49d2-bcc7-5efb90f8a3b5/>, kui vaatate 14.11.2022 Riigikogu õiguskomisjoni istungi protokoll nr 166 (lk 14-16) ja 21.11.2022 Riigikogu õiguskomisjoni istungi protokoll nr 168 (lk 3-4).

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Marie Mari Maasik  
Nõunik

Marie Mari Maasik 5853 8285  
MarieMari.Maasik@just.ee